

GrupoMarina®

2T 2024 - Reporte de Resultados



MallMarina®



MallCuricó®



Mall del Centro®
CONCEPCIÓN

Información Importante

Este documento ha sido elaborado por Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. (en adelante, la “Compañía” o “Grupo Marina”) únicamente con fines informativos, sobre la base de información de la Compañía e información pública, respecto de la cual no se ha verificado independientemente su exactitud, integridad y confiabilidad. Este documento no debe ser interpretado como una solicitud o una oferta de compra o venta de valores y no debe ser considerado como un consejo de inversión o de otro tipo.

La Compañía no ofrece ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, en relación con la exactitud, integridad y/o confiabilidad de la información contenida en este documento. Las opiniones expresadas en este material están sujetas a cambios sin previo aviso y la Compañía no tiene ninguna obligación de actualizar o mantener actualizada la información aquí contenida. La información contenida en este documento no pretende ser completa, y puede contener calificaciones, opiniones, estimaciones y proyecciones subjetivas sobre eventos relacionados con el negocio de la Compañía, que podrían o no llegar a ser exactos, respecto de las cuales la Compañía no efectúa ninguna declaración o garantía en cuanto a la exactitud de las mismas. La Compañía y sus respectivos accionistas, directores, empleados y asesores se eximen de cualquier responsabilidad como consecuencia del uso de todo o parte de este documento.

Es deber de cada interesado llevar a cabo su propia investigación y análisis independiente de la Compañía y de los datos contenidos en este documento, según lo considere necesario. Los interesados sólo deberán confiar en el resultado de su investigación y análisis independiente de la Compañía para evaluar la conveniencia de cualquier decisión de inversión o de cualquier otra naturaleza.

La Compañía es un emisor en Chile de valores de oferta pública debidamente inscritos en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”). En consecuencia, actualmente estamos obligados a presentar informes trimestrales y anuales y a emitir hechos esenciales o relevantes a la CMF. Todos esos informes están disponibles en el sitio web www.cmfchile.cl y www.grupomarina.cl. Sin perjuicio de lo anterior, la CMF no se pronuncia sobre la calidad de los valores ofrecidos como inversión. En consecuencia, cada interesado deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores, teniendo presente que él o los únicos responsables del pago de los documentos son la Compañía y quienes resulten obligados a ello.

Finanzas Corporativas Grupo Marina – ir@grupomarina.cl

Agustín Espinosa (Jefe de Finanzas Corporativas)

Félix Gómez (Gerente Administración y Finanzas)



Grupo Marina®

Resumen Ejecutivo

Nuestros ingresos crecieron un 9,7% y nuestro EBITDA creció un 17,0% con relación al mismo trimestre del año anterior

El aumento en los ingresos se relaciona con el aumento en los ingresos mínimos percibidos por la Compañía de MM\$1.143, además de un aumento en los ingresos por estacionamiento de MM\$232. Por otro lado, el crecimiento del EBITDA fue impulsado por un menor costo de venta de un 52,8%, junto con una disminución de los gastos de administración y ventas de 20,3% respecto al mismo trimestre del año anterior

Exitosa colocación de bonos Serie C y E por UF 2.000.000

Con fecha 11 de abril 2024 se realizó la primera colocación de bonos de nuestra Compañía en el Mercado Financiero local. Los bonos Serie C a una tasa de 4,08% a 7 años con 3 años de gracia por 1 millón de UF tienen vencimiento al 15 de noviembre de 2030, mientras que los bonos Serie E a una tasa de 4,39% a 10 años se emitieron por el mismo monto, pero con plazo hasta noviembre de 2033

Centros comerciales de Grupo Marina operan con 100% de energía renovable

Esto es posible gracias al marco de la estrategia de sustentabilidad ESG que viene implementando el holding desde 2021

Esta acción permitirá la reducción de 20.140 toneladas de emisiones de CO2, equivalentes a sacar de circulación 5.371 vehículos o plantar cerca de 191.811 árboles en un año

2T24 Ocupación⁽¹⁾

95,4%

2T23 +1,9%

2T24 Venta Locatarios

CLP 137.540 MM

2T23 +8,5%

2T24 Ingresos

CLP 15.580 MM

2T23 +9,7%

2T24 EBITDA

CLP 14.164 MM

2T23 +17,0%

2T24 Visitas

12.739 M

2T23 +9,1%

(1) Incluye Torres de Oficina, la ocupación sin Torres de Oficina es 99,7%

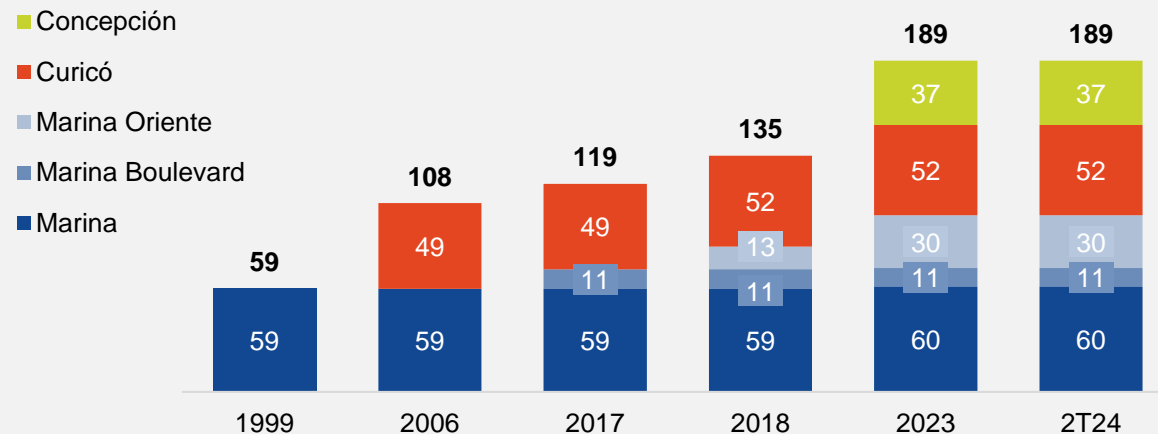


Principales Cifras

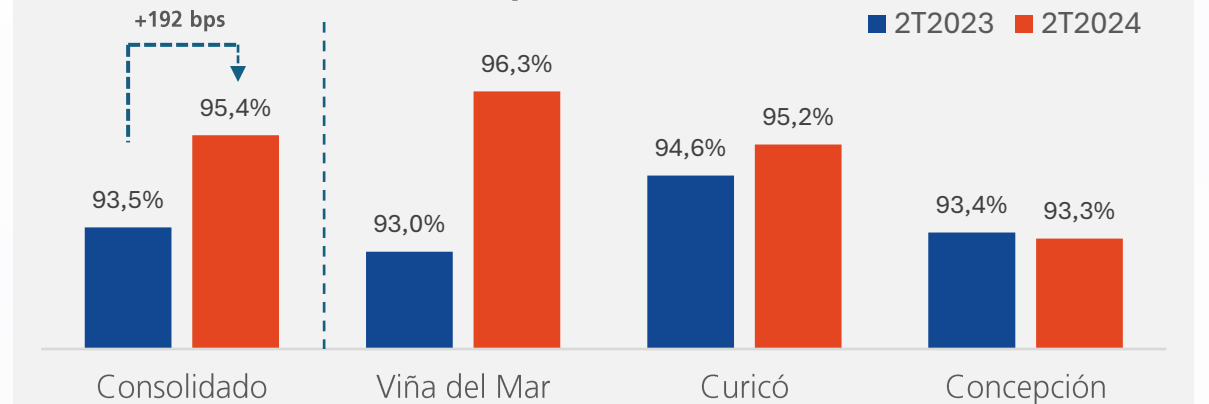
	2T2024	2T2023	Variación
Ingresos (CLP millones)	15.580	14.199	9,7%
EBITDA (CLP millones)	14.164	12.110	17,0%
Margen EBITDA %	90,9%	85,3%	562 bps
FFO (CLP millones)	9.014	8.356	7,9%
FFO Ajustado (CLP millones)	4.890	5.269	-7,2%
Margen FFO %	57,9%	58,8%	-99 bps
<hr/>			
Ventas Locatarios Consolidados (CLP millones)	137.540	126.815	8,5%
Tasa de Ocupación (%) ⁽¹⁾	95,4%	93,5%	192 bps
Costo Locatario (%)	10,2%	10,2%	1 bps
ABL total (m ²)	189.357	189.325	0,0%



Evolución ABL propio (miles de m²)



Ocupación (%) ⁽¹⁾



(1) Incluye Torres de Oficina, la ocupación sin Torres de Oficina es 99,7%

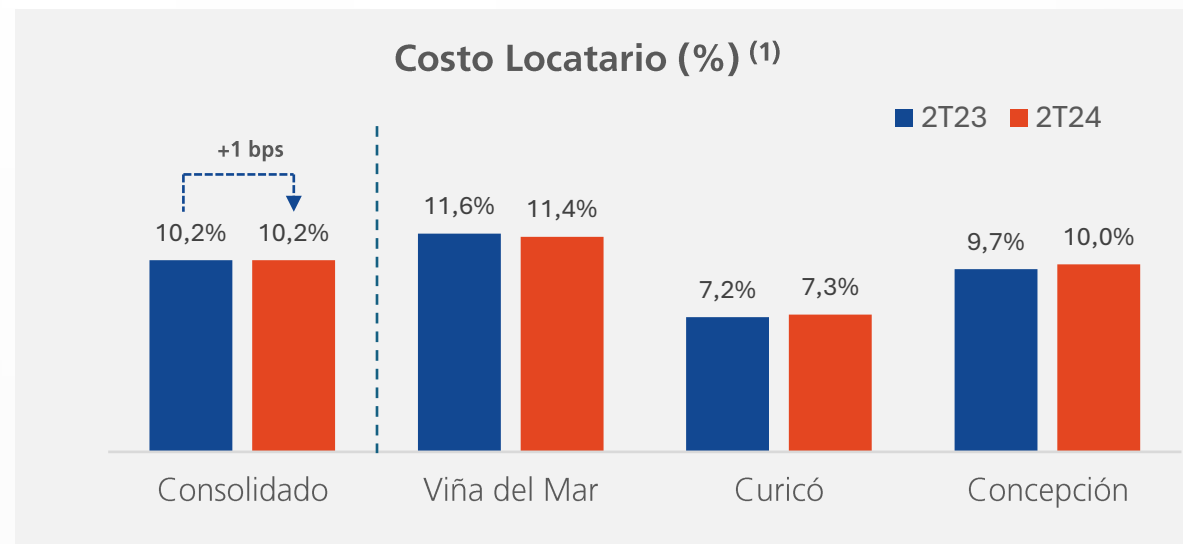
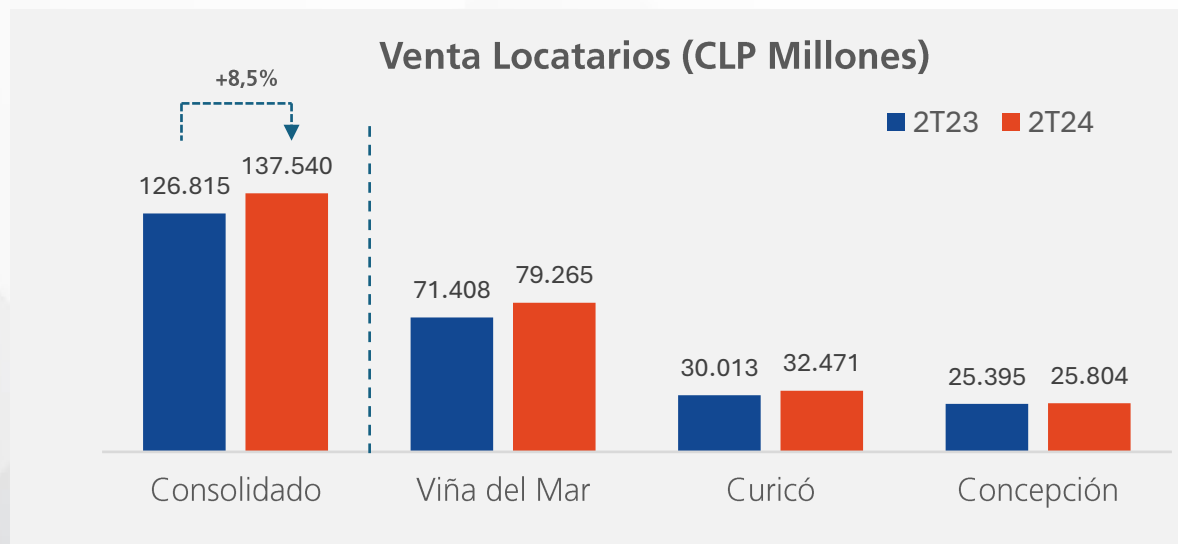
Desempeño de Locatarios

Las ventas de locatarios fueron de MMCLP 137.540 en el 2T24, lo que corresponde a un 8,5% más respecto al mismo trimestre del periodo anterior

La variación se explica por el aumento en las ventas de Mall Marina, ubicado en Viña del Mar, con un crecimiento en sus ventas de un 12,1% respecto al mismo trimestre del año anterior, principalmente por sus tiendas menores y tiendas intermedias

Además, Mall Marina Oriente, también ubicado en Viña del Mar, creció en un 9,4% respecto al mismo periodo anterior, lo que equivale a un aumento en ventas de MM\$1.741, también generado en mayor proporción por sus tiendas menores

El costo de locatario alcanzó un 10,2% consolidado



(1) Costo Locatario = (Ingresos por Arriendo + Ingresos por Gasto Común + Ingreso por Fondo de Promoción) / Venta Locatarios

Ingresos Operacionales de Grupo Marina

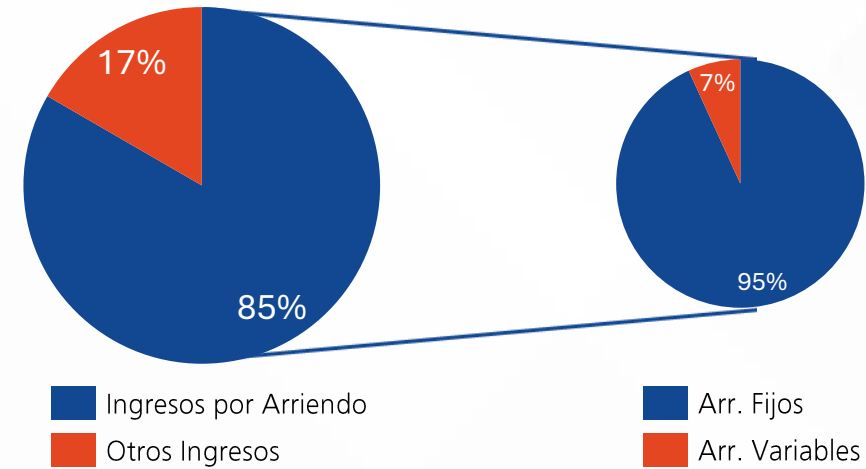
En el 2T24, los Ingresos Operacionales Consolidados tuvieron un incremento de 9,7%, explicado por un aumento en los ingresos mínimos de MM\$1.143 y en los ingresos netos por estacionamiento de MM\$232 respecto al mismo trimestre del año anterior

Los centros comerciales con mayor incidencia en este resultado son los ubicados en la ciudad de Viña del Mar (Mall Marina, Mall Marina Oriente y Mall Boulevard), los que tuvieron un aumento en conjunto de un 11,2% en sus ingresos respecto al mismo período del año anterior

Ingresos Ordinarios

Ingresos (CLP Millones)	2T2024	2T2023	Var (%)
Viña del Mar	10.009	9.003	11,2%
Curicó	2.642	2.407	9,8%
Concepción	2.744	2.608	5,2%
Otros Ingresos	185	182	1,6%
Consolidado	15.580	14.199	9,7%

Ingresos Operacionales del 2T 2024



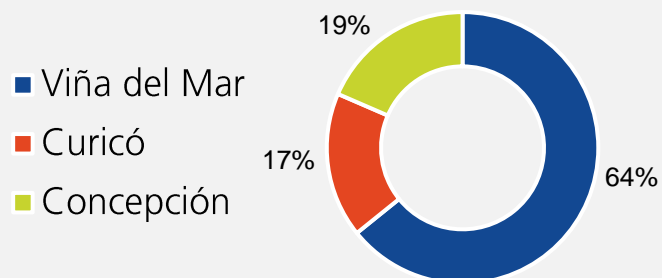
Desempeño de EBITDA por Centro Comercial

El EBITDA del 2T24 registró un aumento del 17%, lo que equivale a MM\$2.054 más que el mismo periodo del año anterior

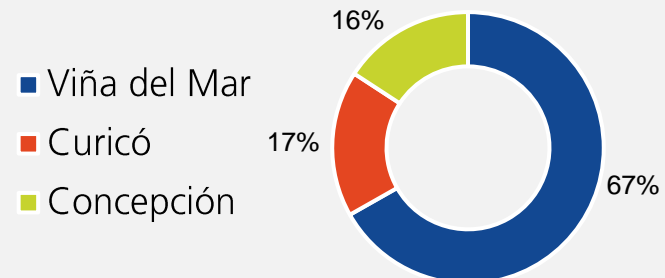
Esto se relaciona con el aumento en los ingresos mínimos y los ingresos por estacionamientos ya mencionado, además de una disminución de los costos de venta y gastos de administración respecto al mismo trimestre del año anterior

	2T24	2T23	Variación	UDM 2T24	UDM 2T23	Variación
Ingresos Ordinarios	15.580	14.199	9,7%	62.488	57.167	9,3%
Costos de Ventas	-400	-846	-52,8%	-3.849	-2.476	55,5%
Gastos de Administración	-1.223	-1.535	-20,3%	-3.525	-4.548	-22,5%
Amortización y Depreciación	-207	-292	-29,1%	-883	-745	18,6%
EBITDA	14.164	12.110	17,0%	55.997	50.889	10,0%

EBITDA 2T24 por Centro Comercial %



EBITDA 2T23 por Centro Comercial %



Resultados No Operacionales

Crecimiento en Ingresos y Costos Financieros

El alza en los ingresos financieros versus el mismo trimestre del año anterior se debe a los intereses devengados por depósito a plazo que garantiza deuda con banco local hasta agosto 2024. El mayor desembolso en costos financieros se relaciona directamente con el refinanciamiento de la deuda financiera durante el segundo trimestre del 2024

Aumento en gastos por unidad de reajuste

Este efecto se produce ya que la Sociedad posee toda su deuda financiera en Unidad de Fomento (Inflación de 0,7% en el 2T24 vs 0,2% en el 2T23)

Disminución en gastos por impuestos

Comparado con el mismo período del año anterior relacionado con los gastos financieros por refinanciamiento realizado en abril del presente año

	2T24	2T23	Variación	UDM 2T24	UDM 2T23	Variación
Ingresos Ordinarios	15.580	14.199	9,7%	62.488	57.167	9,3%
Costos de Ventas	-400	-846	-52,8%	-3.849	-2.476	55,5%
Margen bruto	15.180	13.353	13,7%	58.639	54.692	7,2%
Gastos de Administración	-1.223	-1.535	-20,3%	-3.525	-4.548	-22,5%
Resultado Operacional	13.970	16.630	-16,0%	76.878	78.646	-2,2%
Ingresos Financieros	2.058	829	148,3%	6.930	2.715	155,3%
Costos Financieros	-5.683	-4.005	41,9%	-17.020	-14.793	15,1%
Resultado por unidades de reajuste	-4.124	-3.087	33,6%	-11.325	-32.837	-65,5%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	6.221	10.367	-40,0%	55.463	33.731	64,4%
Gasto por impuesto a las ganancias	-1.732	-2.729	-36,5%	-16.000	-15.648	2,2%
Total Utilidad	4.489	7.638	-41,2%	39.463	18.083	118,2%



Conciliación de FFO y EBITDA

EBITDA incrementa un 17,0% en comparación con el mismo trimestre del año pasado impulsado por mayores ingresos ordinarios gatillados por mayores ingresos mínimos y recaudación

FFO aumenta 7,9% durante el segundo trimestre del 2024 correspondiente a MM\$658 impulsado por un mejor resultado operacional de la Sociedad

FFO aumenta un 9,4% en los últimos doce meses equivalentes a MM\$3.141, generado por un mejor resultado operacional acumulado

EBITDA	2T24	2T23	Var (%)	UDM 2T24	UDM 2T23	Var (%)
Ingresos ordinarios	15.580	14.199	9,7%	62.488	57.167	9,3%
Costo de ventas	-400	-846	-52,8%	-3.849	-2.476	55,5%
Gasto de administración	-1.223	-1.535	-20,3%	-3.525	-4.548	-22,5%
Depreciación y amortización	-207	-292	-29,1%	-883	-745	18,6%
EBITDA	14.164	12.110	17,0%	55.997	50.889	10,0%
FFO	2T24	2T23	Var (%)	UDM 2T24	UDM 2T23	Var (%)
EBITDA	14.164	12.110	17,0%	55.997	50.889	10,0%
(+) Ingresos Financieros	2.058	829	148,3%	6.930	2.715	155,3%
(-) Costos Financieros	5.683	4.005	41,9%	17.020	14.793	15,1%
(-) Impuestos Corrientes	1.525	578	163,7%	9.318	5.362	73,8%
FFO	9.014	8.356	7,9%	36.589	33.449	9,4%
Resultado por unidades de reajuste	-4.124	-3.087	33,6%	-11.325	-32.837	-65,5%
FFO Ajustado	4.890	5.269	-7,2%	25.264	612	4029,6%



Flujo de Efectivo del Periodo

Flujo de Efectivo Resumido (MMCLP)	2T24	2T23	Variación	UDM 2T24	UDM 2T23	Variación
De la operación	8.554	7.841	9,1%	47.443	47.528	-0,2%
De la inversión	-770	-96.142	-99,2%	-3.410	-99.259	-96,6%
Del financiamiento	28.575	73.376	-61,1%	1.286	31.474	-95,9%
Flujo del periodo	36.358	-14.925	n.a.	45.319	-20.258	n.a.
Efectivo y Equivalentes al principio del periodo	17.060	39.246	-56,5%	17.060	39.246	-56,5%
Efectivo y Equivalentes al final del periodo	53.418	24.322	119,6%	62.378	18.988	228,5%

Las actividades de operación generaron un flujo positivo en el segundo trimestre 2024 de MM\$8.554, siendo este mayor en un 9,1% (MM\$713) al generado el mismo trimestre del año anterior, explicándose principalmente por un aumento de los impuestos a las ganancias reembolsables de MM\$7.403, parcialmente disminuido por menores intereses recibidos por MM\$4.422

Las actividades de inversión en el segundo trimestre del 2024 generaron un flujo negativo de MM\$770, lo que corresponde a un menor desembolso en estas actividades por MM\$95.371 respecto al mismo trimestre del año anterior. Dicha variación se genera debido a que en el 2T2023 se realizó una inversión restringida para dar cumplimiento a las obligaciones financieras del periodo 2024 y que obedece a una estrategia de reestructuración de pasivos

Las actividades de financiamiento en el segundo trimestre del 2024 originaron un flujo positivo de MM\$28.575, lo que representa una variación negativa de MM\$44.802 respecto al mismo trimestre del año anterior. Esto se debe a que en el 2T2024 se generó una menor obtención de préstamos por MM\$21.533 y un mayor pago de estos por MM\$21.301

Balance - Activos

Activos (MMCLP)	30.06.2024	31.12.2023	Variación	Variación %
Efectivo y equivalentes al efectivo	165.606	17.060	148.547	870,8%
Otros activos financieros, corrientes	0	99.929	-99.929	-100,0%
Otros activos no financieros, corrientes	739	406	333	82,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.201	5.739	-2.538	-44,2%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	0	7	-7	-100,0%
Total Activos Corrientes	169.546	123.141	46.405	37,7%
Otros activos no financieros, no corrientes	164	80	83	103,8%
Cuentas por cobrar no corrientes	6.467	5.694	774	13,6%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	8.971	8.970	1	0,0%
Propiedades, planta y equipos	805	951	-147	-15,4%
Propiedades de inversión	618.351	617.132	1.219	0,2%
Activos por derecho de uso	791	916	-125	-13,6%
Total Activos No Corrientes	635.548	633.742	1.806	0,3%
Total Activos	805.094	756.883	48.212	6,4%

Aumento en los Activos Corrientes de un 37,7% equivalente a MM\$46.405, que se genera por el aumento en las partidas de efectivo y equivalentes a efectivo en MM\$148.547 por inclusión de inversión restringida para dar cumplimiento a las obligaciones financieras del periodo 2024

Aumento de las propiedades propiedad de inversión CLP\$1.219 MM debido a adiciones generadas en el periodo y en las cuentas por cobrar no corrientes (MM\$774) por aumento en la deuda de largo plazo de los clientes



Balance - Pasivos

Pasivos y Patrimonio (MMCLP)	30.06.2024	31.12.2023	Variación	Variación %
Otros pasivos financieros, corrientes	133.411	167.516	-34.105	-20,4%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5.276	7.009	-1.733	-24,7%
Pasivos por impuestos, corrientes	390	1.964	-1.575	-80,2%
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	204	257	-53	-20,7%
Pasivo por arrendamientos corrientes	146	243	-98	-40,2%
Pasivos Corrientes	139.425	176.990	-37.565	-21,2%
Otros pasivos financieros, no corrientes	308.491	234.525	73.966	31,5%
Pasivos por impuestos diferidos	108.424	107.918	506	0,5%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	3.106	3.087	19	0,6%
Pasivo por arrendamientos no corriente	686	725	-39	-5,3%
Pasivos No Corrientes	420.707	346.255	74.452	21,5%
Total Pasivos	560.133	523.246	36.887	7,0%
Capital pagado	26.102	26.102	0	0,0%
Resultado Acumulado	218.245	206.920	11.325	5,5%
Otras reservas	614	614	0	0,0%
Total Patrimonio	244.962	233.637	11.325	4,8%
Total Pasivos y Patrimonio	805.094	756.883	48.212	6,4%

Disminución en los Pasivos Corrientes de 21,2% equivalente a MM\$37.565, explicado por menor deuda financiera de MM\$34.105. Además, se observan menores cuentas por pagar de MM\$1.733

Aumento en los Pasivos no Corrientes de 21,5% equivalente a MM\$74.452, asociados a la emisión de bonos corporativos en abril de 2024

Aumento de las utilidades acumuladas de 5,5% equivalente a MM\$11.325 relacionado con los mejores resultados del negocio a junio 2024



Principales Indicadores de Desempeño y Financieros

CLP Millones	Unidad	2T2024	2T2023	Variación	UDM 2T2024	UDM 2T2023	Variación
Ingresos	CLP millones	15.580	14.199	9,7%	62.488	57.167	9,3%
EBITDA	CLP millones	14.164	12.110	17,0%	55.997	50.889	10,0%
Margen EBITDA %	%	90,9%	85,3%	562 bps	91,4%	86,6%	477 bps
FFO	CLP millones	9.014	8.356	7,9%	36.589	33.449	9,4%
FFO Ajustado	CLP millones	4.890	5.269	-7,2%	25.264	612	4029,6%
Margen FFO %	%	57,9%	58,8%	-99 bps	58,6%	58,5%	4 bps
Tasa de Ocupación (%) ⁽¹⁾	%	95,4%	93,5%	192 bps			
Costo Locatario (%)	%	10,2%	10,2%	1 bps			
ABL total (m ²)	m ²	189.357	189.325	0,0%			

	Unidad	2T2024	2T2023	Variación	UDM 2T2024	UDM 2T2023	Variación
Deuda Financiera Bruta	CLP millones	441.902	407.845	8,4%	441.902	407.845	8,4%
Deuda Financiera Neta	CLP millones	276.296	296.547	-6,8%	276.296	296.547	-6,8%
Razón de Liquidez	veces	1,22	0,36	236,5%	0,72	0,48	50,7%
Razón de Endeudamiento	veces	2,29	2,54	-9,8%	2,19	2,25	-2,4%
Deuda neta financiera / Patrimonio	veces	1,13	1,44	-21,8%	1,15	1,51	-23,9%
Deuda Financiera Neta/EBITDA	veces	4,93	5,83	-15,3%	5,12	5,90	-13,4%
EBITDA/Gastos Financieros	veces	3,29	3,44	-4,4%	3,52	4,08	-13,8%
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	%	24,9%	12,5%	1 bps	34,8%	18,6%	1 bps
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	%	75,1%	87,5%	0 bps	65,2%	81,4%	0 bps
Rentabilidad del Patrimonio	%	17,5%	9,4%	1 bps	19,4%	21,6%	0 bps
Rentabilidad del Activo	%	5,2%	2,7%	1 bps	6,0%	6,1%	0 bps
Rendimiento Activos Operacionales	%	6,5%	3,1%	1 bps	7,1%	6,8%	0 bps

Ingresos Ordinarios – Costo de ventas - Gastos de Administración + Depreciación y Amortización
EBITDA / Ingresos Ordinarios
EBITDA + Ingresos Financieros + Costos Financieros + Impuestos Corrientes + FFO Empresas relacionadas
FFO - Resultado por unidades de reajuste
FFO / Ingresos Ordinarios
ABL arrendado / ABL total
Ingresos Ordinarios / Venta Locatarios

Otros Pasivos Financieros Corrientes + No Corrientes
DFB – Efectivo y Equivalentes – Otros Activos Financieros Corrientes y No Corrientes
Total Activos Corrientes / Total Pasivos Corrientes
Total Pasivos / Patrimonio Total
DFN / Patrimonio Total
DFN / EBITDA
Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses / Patrimonio Total promedio
Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses / Total Activos promedio
Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses / Propiedad de Inversión promedio
Patrimonio Total promedio / Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses
Activos Total promedio / Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses
Propiedades de Inversión Totales promedio / Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses

(1) Incluye Torres de Oficina, la ocupación sin Torres de Oficina es 99,7%

Resultado Trimestral por Activo

	ABL m2			Ventas Locatarios			Ingresos			EBITDA		
	2T2024	2T2023	Var (%)	2T2024	2T2023	Var (%)	2T2024	2T2023	Var (%)	2T2024	2T2023	Var (%)
Viña del Mar	100.910	100.910	0,0%	79.265	71.408	11,0%	10.009	9.003	11,2%	9.455	7.769	21,7%
Curicó	51.705	51.705	0,0%	32.471	30.013	8,2%	2.642	2.407	9,8%	2.465	2.096	17,6%
Concepción	36.742	36.710	0,1%	25.804	25.395	1,6%	2.744	2.608	5,2%	2.244	2.244	0,0%
Consolidado	189.357	189.325	0,0%	137.540	126.815	8,5%	15.580	14.199	9,7%	14.164	12.110	17,0%



Principales Hitos de Marketing del Trimestre



Aniversario N°145 de la Armada de Chile

Estuvimos presentes como auspiciadores en la clásica Corrida del Mes del Mar que año a año tiene lugar en la Ciudad Jardín, en la cual participaron alrededor de 10.000 personas

Mall Marina fue el escenario perfecto para que disfrutar de la música de la banda oficial de las Fuerzas Armadas



"Te llevo a la final papá"

Grupo Marina estuvo presente en el día del papá y la Copa América. Quisimos reunir ambos hitos y montar una campaña inolvidable. Cerca de 6.000 clientes participaron de la activación con realidad virtual que montamos en nuestros 3 centros comerciales, con la intención de resultar ganadores del viaje a la final de la Copa América en Miami.



Vacaciones de invierno en Grupo Marina

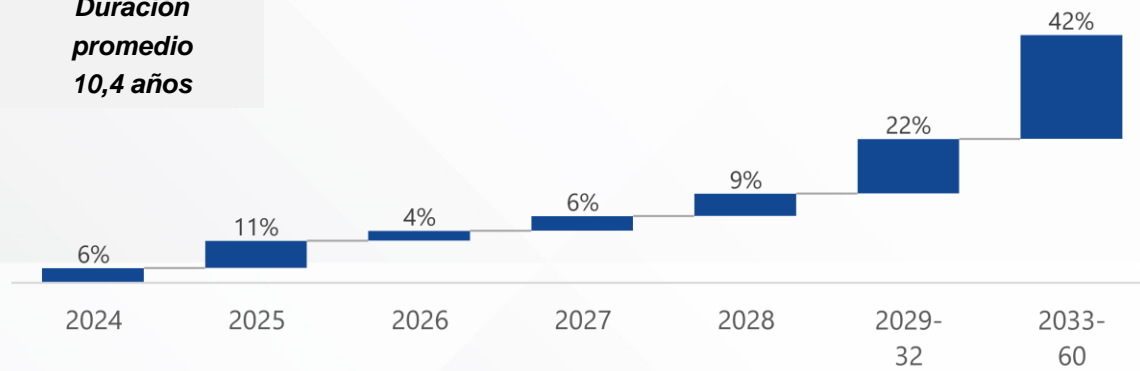
"Diversión" fue la premisa principal. Mall Marina recibió a las cerca de 130 especies que componen la experiencia de "Selva Viva" y una imperdible exposición interactiva de la mano de Lego.

Mall Curicó y Mall del Centro Concepción se desató una verdadera fiesta durante los fines de semana con los shows tributo de Luli Pampín, La Granja de Zenón y Blippi.

Perfiles de Vencimiento

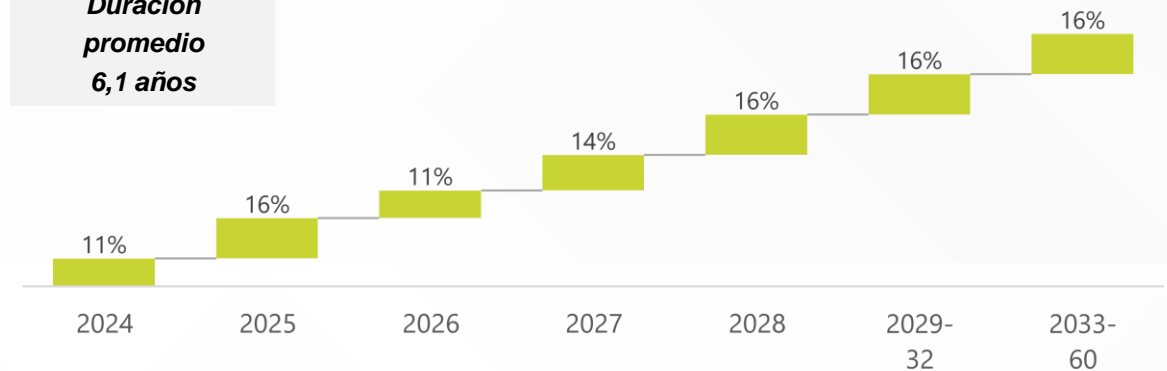
Perfil de vencimiento contratos (por ABL)

Duración promedio
10,4 años



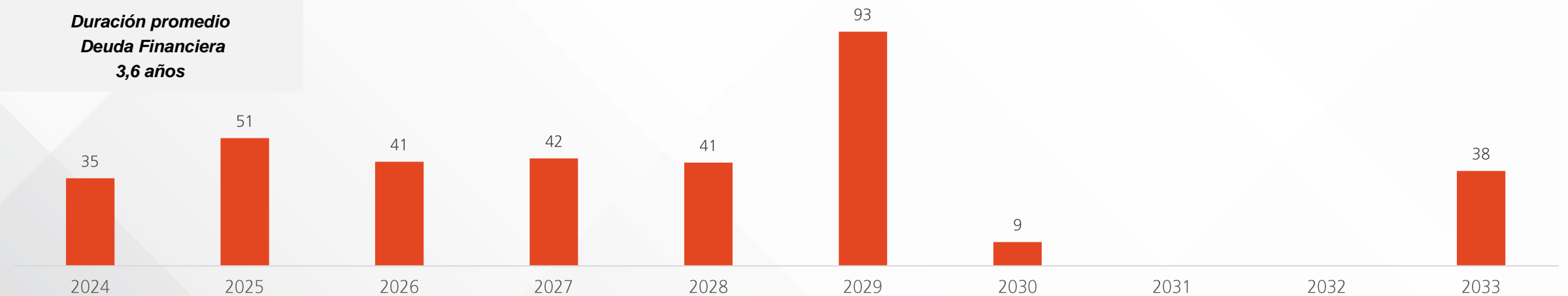
Perfil de vencimiento contratos (por ingresos de arriendo)⁽¹⁾

Duración promedio
6,1 años



Perfil de vencimiento Deuda Financiera⁽²⁾⁽³⁾

Duración promedio
Deuda Financiera
3,6 años



(1) Excluye Torres de Oficina (2) Incluye vencimiento por préstamo bancario con BCI por UF 2.650 miles cuya fuente de fondos corresponde a un depósito a plazo por el mismo monto y plazo de vencimiento (Otros activos financieros) (3) Cifras en Miles de Millones de CLP

Administración de Riesgos

Existen diversos riesgos a los que se expone Grupo Marina en el desarrollo de su negocio, los que pueden afectar al desempeño del mismo, entre los que encontramos:

a) Riesgos financieros

Los principales riesgos a los que se expone Grupo Marina de naturaleza financiera son: (i) riesgo de liquidez; (ii) riesgo de crédito; (iii) riesgo de mercado; (iii.a) riesgo de tipo de cambio; (iii.b) riesgo de alza de tasa de interés; (iii.c) riesgo de inflación; (iv) riesgo de endeudamiento; y (v) riesgo de restricciones al crédito a las personas, respecto de los cuales el Directorio de la Compañía ha aprobado ciertas directrices para gestionar la exposición a estos riesgos, además de realizar un monitoreo constante a los mismos.

(i) Riesgo de liquidez

Para administrar la liquidez de corto plazo, la Sociedad se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo móvil de 12 meses. Al 30 de junio de 2024, la Sociedad posee efectivo y equivalente al efectivo por M\$60.979.578, más líneas de financiamiento no utilizadas por M\$29.620.400 con diversos bancos nacionales para administrar las necesidades de liquidez. La Sociedad, además, monitorea constantemente los desempeños operacionales con la finalidad de anticiparse a posibles riesgos y poder efectuar las gestiones ante las entidades financieras de ser necesario.

Basado en el actual desempeño operacional y su posición de liquidez, la Sociedad estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible serán suficientes para financiar el capital de trabajo, el CAPEX de mantenimiento de capital, los pagos de intereses, y los requerimientos de pago de capital, por los próximos 12 meses.

(ii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Sociedad proviene principalmente de las cuentas por cobrar mantenidas con clientes. El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar con clientes es administrado y monitoreado por el Área de Crédito y Cobranzas de la Compañía. Adicionalmente, la Sociedad tiene establecida una política de garantías que se exigen a los clientes. Estas garantías se mantienen casi en su totalidad en boletas bancarias o efectivo.

La Sociedad tiene como política constituir provisión por aquellos saldos de dudosa recuperabilidad, determinada en base a la facturación emitida y a un análisis individual de los deudores morosos.

(iii) Riesgo de mercado y competencia

Muchos de los agentes del mercado están asociados a grupos de importancia y con capacidad de acceder a fuentes de financiamiento para apoyar su crecimiento. Las ventajas de la Sociedad frente a su competencia son, principalmente, la ubicación de sus activos, la posición competitiva y el diverso mix comercial de la oferta hacia los clientes. La Compañía opera sus centros comerciales en un ambiente competitivo que podría derivar en una disminución de sus rentas. Sin embargo, sus contratos son de largo plazo y un porcentaje fijo relevante.

(iii.a) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de tipo de cambio, los que se mitigan con instrumentos de cobertura de tipo de cambio.

(iii.b) Riesgo de alza de tasa de interés

Existe un riesgo de alza en las tasas de interés en el país. Esto podría provocar una caída en el valor de los activos y que las obligaciones financieras se encarezcan. Sin embargo, este riesgo se mitiga debido a que el 100% de estas obligaciones son a tasa fija y a plazos apropiados para un negocio pensado en el largo plazo.

(iii.c) Riesgo de inflación

El riesgo de inflación se deriva principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad. La principal exposición se encuentra relacionada con deudas denominadas en Unidades de Fomento con tasas de interés fija, el que tiene una cobertura natural a través de la denominación de las tarifas en UF. A junio de 2024, los pasivos financieros de la Compañía a nivel consolidado están denominados en un 100% en unidades de fomento, prácticamente calzado con los contratos de arrendamiento celebrados por la Sociedad, los cuales están en un 100% denominados en unidades de fomento.

(iv) Riesgo de endeudamiento

Existe un riesgo de que los gastos financieros aumenten, provocando una caída en los resultados de la Compañía. La Sociedad tienen una estrategia de financiamiento responsable y ha levantado capital cuando ha sido necesario para mantenerse fiel a las políticas de financiamiento. El riesgo de tasas de interés proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad y en menor medida de sus inversiones de corto plazo.

Administración de Riesgos

Consecuentemente, al 30 de junio de 2024, la estructura de financiamiento se encuentra compuesta en un 100% en deuda con tasas de interés fija y con respecto al riesgo de moneda, a la misma fecha, el 100% de la deuda vigente está denominada en unidades de fomento.

(v) Restricciones al crédito de las personas

De presentarse restricciones al crédito a las personas producto de los ciclos económicos, se generaría un debilitamiento en el consumo y, por ende, las ventas de las tiendas podrían verse afectadas, impactando la parte variable de los ingresos que la Sociedad recibe de sus arrendatarios.

b) Daño a personas y/o activos

La Sociedad opera un número importante de instalaciones físicas necesarias para la conducción del negocio, las cuales están sujetas a la ocurrencia de eventos que podrían perjudicar su operatividad, tales como: incendios, desastres naturales (inundaciones, sismos, lluvias excesivas), asaltos, saqueos, manifestaciones violentas, u otro tipo de incidentes con daños, clausura de locales y suspensión de actividades por orden de autoridad en estados de excepción constitucional o situaciones de emergencia sanitaria, y otros. Estos, además, podrían provocar un eventual daño a las personas que asisten a las instalaciones de la Sociedad sean clientes, trabajadores, proveedores, contratistas u otros.

El riesgo anteriormente descrito se mitiga a través del cumplimiento de los estándares en materias de construcción y seguridad física, tales como: sistemas antisísmicos y de protección contra incendios.

Además, el riesgo de daño a las personas está mitigado por nuestro programa de seguridad y salud ocupacional, y del mantenimiento de las instalaciones físicas, cuyo cumplimiento y resultados son monitoreados continuamente por la Compañía. Por otro lado, los riesgos señalados que se podrían materializar en relación a los activos son cubiertos a través de la contratación de pólizas de seguros con cobertura relacionada a los riesgos operativos de las propiedades de inversión (centros comerciales en operación) y los flujos de ingresos asociados a éstos, a través de compañías de seguros de reconocido prestigio en la industria aseguradora y con condiciones usuales para la industria dentro de la que opera la Compañía.

Adicionalmente, Grupo Marina mitiga los riesgos por accidentes, protegiéndose por cualquier eventualidad, ya sea proveniente de la naturaleza o provocada por personas. La protección de sus colaboradores es un objetivo fundamental para la Compañía, para lo cual se les entrega los implementos necesarios, además de mantenerlos correctamente capacitados e informados de los riesgos a los cuales se exponen por el desarrollo de sus actividades. Asimismo, la protección de sus clientes también es un elemento esencial para la Compañía, por lo cual, cuenta con instalaciones seguras y vías de escape señalizadas, además del equipo de seguridad necesario presente en cada centro comercial. El área de prevención de riesgos juega un papel fundamental en las políticas de seguridad y está presente en todas las actividades de Grupo Marina.

c) Ciclo económico

Los niveles de actividad, ventas y negocios de los locatarios de la Sociedad están vinculados, entre otros, al crecimiento económico y dinamismo del consumo del país.

En consecuencia, el deterioro de la actividad económica puede afectar negativamente al nivel de ventas de las tiendas presentes en los centros comerciales y, por ende, afectar los ingresos de la Sociedad, debido a que parte de los ingresos de la Sociedad depende del volumen de venta de los locatarios. En este sentido, existe un riesgo que las condiciones de la economía y del mercado tengan un impacto adverso sobre las operaciones, haciendo caer las ventas.

Sin perjuicio de lo anterior, los ingresos del negocio de rentas inmobiliarias se caracterizan por su estabilidad para enfrentar períodos de contracción económica, lo que se produce gracias a la diversificación y al componente fijo contemplado en los contratos de arriendo. De los ingresos por arriendo a junio de 2024, un 92,74% corresponde al componente fijo de los contratos, mientras que sólo 7,26% proviene del componente variable. Por otro lado, a junio 2024, la duración promedio de los contratos ponderada por superficie arrendable alcanza los 10,36 años y la duración promedio de los contratos ponderada por ingresos por arriendo es de 6,12 años. Esta proporción de ingresos fijos versus ingresos variables derivados de los contratos de arriendo ayuda a mitigar las consecuencias producidas por las fluctuaciones del mercado. En este contexto, se estima que el PIB cerrará este año con un crecimiento entre el 2,25% y 3% %, rango que se ubica entre 1,5 y 2,5% para 2025 y 2026. La inflación ha estado en línea con las proyecciones realizadas a marzo y se ubica en torno a un 3,5% anual. Se prevé que esta convergerá a la meta de 3% dentro del horizonte de política monetaria de dos años, según el IPoM de junio 2024.

Administración de Riesgos

d) Riesgos de seguridad informática y tecnológica

Los ciberataques siguen desarrollándose a un ritmo vertiginoso, con una cantidad cada vez mayor de filtraciones de datos a nivel mundial y generalizado en los distintos tipos de negocios. Dado que las dimensiones de las amenazas cibernéticas seguirán aumentando (ataques cibernéticos, malware, virus informáticos, archivos adjuntos a correos electrónicos, entre otros), el gasto global en soluciones de seguridad cibernética también crecerá en igual proporción. Es por esto que, Grupo Marina está potenciando su área de Ciberseguridad, implementando estrategias que consideran tanto la capacitación de sus colaboradores como la introducción de herramientas que impiden la entrada de agentes no deseados y de extracción de información desde la Compañía.

e) Riesgos de e-commerce y ventas minoristas a través de internet

El proceso de compra se desarrolla a través de diversos canales de venta. Es posible ver que la venta física cumple un rol central, aunque la venta online tiene un papel cada vez más importante. Existe un riesgo de disminución de ventas en el centro comercial por el e-commerce. Al respecto, la variada cartera de clientes de Grupo Marina permite entregar servicios y/o productos que pueden competir con las ventas online, tales como gimnasios, restaurantes y patios de comida, áreas de entretenimiento como juegos y cine, además de entregar una experiencia integral y única para los clientes al visitar cada uno de los centros comerciales.

El área de Marketing se encarga de hacer que cada visita sea una experiencia grata, a través de distintas actividades, tales como

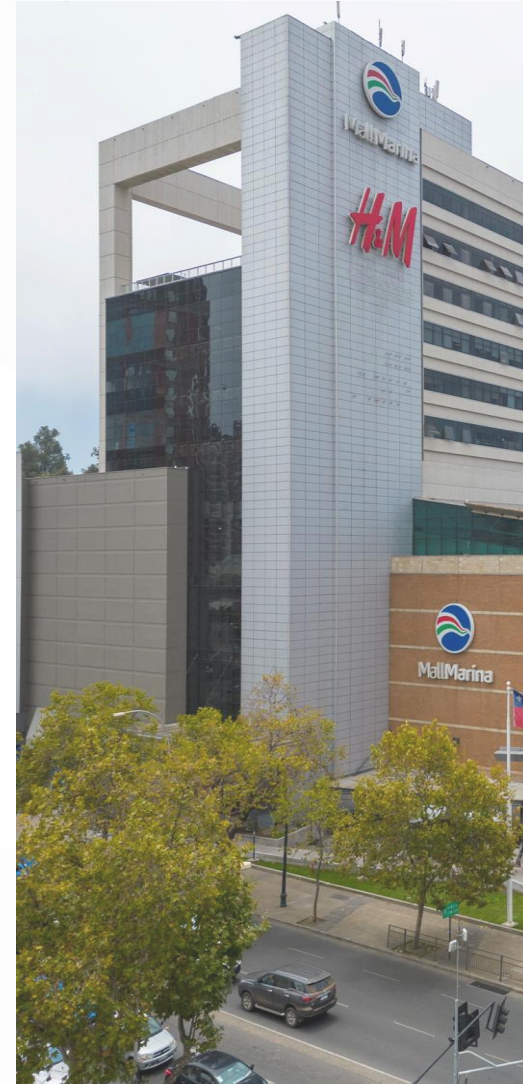
música en vivo, promociones, canjes y concursos. La búsqueda de estrategias para atraer la visita de los clientes ha tomado gran protagonismo desde la pandemia del COVID-19, dado que las ventas online han crecido de 7% a un 22,1% desde el año 2019 al diciembre del año 2023, según las estimaciones de la Cámara Nacional de Comercio. Si bien la venta online presenta menor participación durante el año 2023 respecto de lo que fue durante el año 2021, aun presentamos mayores niveles de venta online que aquellos existentes con anterioridad a la pandemia del COVID-19, lo cual presenta un desafío constante para la Compañía frente a este masificado canal de venta.

f) Riesgo de pérdida de talento

Grupo Marina promueve la capacitación de los colaboradores y la continuación de sus estudios, prestando ayuda económica y flexibilizando los tiempos para convalidar el desarrollo profesional, laboral y personal de cada uno de ellos. Actualmente, el área de personas se encuentra en proceso de crecimiento y se creó en 2023 la Subgerencia de Personas, la cual tiene dentro de sus tareas el potenciar los mecanismos para la retención de talentos.

g) Riesgo de pandemia

La ocurrencia de una enfermedad que se extiende internacionalmente o que ataca a la mayoría de los individuos de una localidad o región. Al tratarse de una enfermedad que se propaga de forma masiva durante un periodo de tiempo, para combatirlo usualmente se busca disminuir la movilidad de las personas y la distancia entre ellas, con el objeto de ralentizar su propagación, lo que podría llevar consigo un cierre total o parcial de establecimientos comerciales y una contracción económica.



Estados Financieros Consolidados – Estado de Resultados

	2T24	2T23	Variación	UDM 2T24	UDM 2T23	Variación
Ingresos Ordinarios	15.580	14.199	9,7%	62.488	57.167	9,3%
Costos de Ventas	-400	-846	-52,8%	-3.849	-2.476	55,5%
Margen bruto	15.180	13.353	13,7%	58.639	54.692	7,2%
Gastos de Administración	-1.223	-1.535	-20,3%	-3.525	-4.548	-22,5%
Resultado Operacional	13.970	16.630	-16,0%	76.878	78.646	-2,2%
Ingresos Financieros	2.058	829	148,3%	6.930	2.715	155,3%
Costos Financieros	-5.683	-4.005	41,9%	-17.020	-14.793	15,1%
Resultado por unidades de reajuste	-4.124	-3.087	33,6%	-11.325	-32.837	-65,5%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	6.221	10.367	-40,0%	55.463	33.731	64,4%
Gasto por impuesto a las ganancias	-1.732	-2.729	-36,5%	-16.000	-15.648	2,2%
Total Utilidad	4.489	7.638	-41,2%	39.463	18.083	118,2%



Estados Financieros Consolidados – Balance

Activos (MMCLP)	30.06.2024	31.12.2023
Efectivo y equivalentes al efectivo	165.606	17.060
Otros activos financieros, corrientes	0	99.929
Otros activos no financieros, corrientes	739	406
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.201	5.739
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	0	7
Total Activos Corrientes	169.546	123.141
Otros activos no financieros, no corrientes	164	80
Cuentas por cobrar no corrientes	6.467	5.694
Activos intangibles distintos de la plusvalía	8.971	8.970
Propiedades, planta y equipos	805	951
Propiedades de inversión	618.351	617.132
Activos por derecho de uso	791	916
Total Activos No Corrientes	635.548	633.742
Total Activos	805.094	756.883

Pasivos y Patrimonio (MMCLP)	30.06.2024	31.12.2023
Otros pasivos financieros, corrientes	133.411	167.516
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5.276	7.009
Pasivos por impuestos, corrientes	390	1.964
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	204	257
Pasivo por arrendamientos corrientes	146	243
Pasivos Corrientes	139.425	176.990
Otros pasivos financieros, no corrientes	308.491	234.525
Pasivos por impuestos diferidos	108.424	107.918
Otros pasivos no financieros, no corrientes	3.106	3.087
Pasivo por arrendamientos no corriente	686	725
Pasivos No Corrientes	420.707	346.255
Total Pasivos	560.133	523.246
Capital pagado	26.102	26.102
Resultado Acumulado	218.245	206.920
Otras reservas	614	614
Total Patrimonio	244.962	233.637
Total Pasivos y Patrimonio	805.094	756.883



Estados Financieros Consolidados – Estado de Flujo de Efectivo Directo

Flujo de Efectivo (MMCLP)	2T24	2T23	Variación
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	15.395	19.556	-21,3%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-700	-1.293	-45,9%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-1.305	-1.026	27,2%
Intereses recibidos	-3.593	829	-533,4%
Impuestos a las ganancias reembolsables (pagados)	3.671	-3.732	-198,4%
Impuesto al valor agregado y otros impuestos pagados	-4.913	-6.493	-24,3%
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de operación	8.554	7.841	9,1%
Depósito a Plazo restringido	0	-95.637	-100,0%
Compra de propiedades, planta y equipos y activos intangibles	-44	-39	12,8%
Compras adquisición propiedades de inversión	-727	-466	56,0%
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	-770	-96.142	-99,2%
Obtención de préstamos	73.412	94.946	-22,7%
Obtención de líneas de crédito	0	0	0,0%
Pagos de préstamos	-37.533	-16.233	131,2%
Pago de intereses	-7.215	-5.192	39,0%
Pago de pasivos por arrendamiento	-81	-135	-39,7%
Pago de pasivos por arrendamiento interés	-8	-10	-16,0%
Flujo de efectivo neto (utilizado en) procedentes de actividades de financiación	28.575	73.376	-61,1%
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	36.358	-14.925	0,0%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	17.060	39.246	-56,5%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	53.418	24.322	119,6%



Glosario

ABL- Área Bruta Locataria: Equivalente a la suma de las áreas disponibles 2T24 para arrendamiento.

Costo locatario: (arriendo mínimo + el arriendo variable + gasto común + fondo de promoción que pagan los locatarios a Grupo Marina) / ventas de los locatarios.

EBITDA - Earnings Before Income Tax Depreciation and Amortization: Ingresos Ordinarios + Costo de Ventas + Gastos de Administración - Depreciación y Amortización.

FFO - Funds From Operations: EBITDA + Ingresos Financieros + Costos Financieros + Impuestos Corrientes + FFO Empresas relacionadas.

FFO ajustado - Adjusted Funds From Operations: EBITDA + Ingresos Financieros + Costos Financieros + Impuestos Corrientes + Unidades de Reajuste + FFO Empresas relacionadas

Margen EBITDA: EBITDA / Ingresos Ordinarios

Margen ganancias: Utilidad Neta / Ingresos Operacionales

Margen FFO: FFO / Ingresos Ordinarios

Ocupación: ABL arrendado / ABL total

UDM - Últimos Doce Meses: Se refiere a información de los últimos doce meses

UF - Unidad de Fomento: Unidad de cuenta utilizada en Chile. Su valor en CLP se ajusta diariamente. Su factor de ajuste corresponde al promedio geométrico del cambio en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) mensual. El efecto en resultados de la variación de la UF en activos y pasivos se incluye en la línea de Unidades de Reajuste del Estado de Resultado

Utilidad por acción: Utilidad participación controladora / número de acciones promedio ponderado últimos doce meses

Ventas locatarios: Ventas de los arrendatarios de los activos consolidados



GrupoMarina®

2T 2024 - Reporte de Resultados



MallMarina®



MallCuricó®



Mall del Centro®
CONCEPCIÓN